

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית	משרד הפנים
	מחוז מרכז
תוכנית מס' רע/מק/813	09.07.2013
שם תוכנית: מבנה משרדים "אקו-טק" רעננה	נתקבל
	תיק מס'

מחוז: מרכז  
 מרחב תכנון מקומי: רעננה  
 סוג תוכנית: תכנית מפורטת

## אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>ועדה מקומית                  אישור תכנית מס' 813/רע/מק -                  חוועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית                  בישיבת מס' 20/2013 מיום 26.7.12</p> <p>אנה גינת                  ויו"ר הועדה                  הממונה על המחוז                  ויו"ר הועדה המחוזית</p> <p>עו"ד                  יו"ר                  לשכת                  רעננה</p>	

## דברי הסבר לתוכנית

שינוי חלוקת שטחי הבנייה בתחום התכנית מבלי לשנות את סה"כ השטח הכולל המותר לבנייה, וזאת ע"י העברת זכויות הבנייה של המגרש המסומן בתשריט 84/1 למגרש המסומן בתשריט 84/2 בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62 א' (א) (6)

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

יפורסם  
ברשומות

מבנה משרדים "אקו-טק" רעננה

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית**

רע/מק/813

מספר התוכנית

12.015 דונם

**1.2 שטח התוכנית**

מתן תוקף

שלב

**1.3 מהדורות**

מספר מהדורה בשלב 1

30/06/2013

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

**1.4 סיווג התוכנית**

יפורסם  
ברשומות

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ועדה מקומית

62 א (א) (6)

לפי סעיף בחוק

תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התוכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי רעננה  
 קואורדינטה X 198250  
 קואורדינטה Y 677800

**1.5.2 ת' יאור מקום**  
 אזור תעשייה רעננה רח' תדהר (משני צידי הרחוב) פינת רח' השיזף (מצפון לרחוב)

**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית רעננה  
 התייחסות לתחום הרשות נפה • חלק מתחום הרשות

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** רעננה יישוב שכונה רחוב מספר בית  
 אזור-התעשייה תדהר, כליל-החורש

יפורסם ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7657	• מוסדר	• חלק מהגוש	-	84

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	לא רלבנטי

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
רע/בת/2002	84/2, 84/1

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לא רלבנטי

**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
23/3/1995	4292		• כפיפות	רע/בת/2002

## 1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב		14		30/06/2013	גרינהאוז אדריכלים	ועדה מקומית	
תשריט התוכנית	מחייב	1: 500		1	30/06/2013	גרינהאוז אדריכלים	ועדה מקומית	
נספח בינוי	מנחה	1: 500		1	30/06/2013	גרינהאוז אדריכלים	ועדה מקומית	

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

## 1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

## 1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
אדריכל (מיופה כח)	דניאל גרינהאוז	065764888	37044			שטריקר 4 ת"א	03-6054448	054-4339933	03-6048006	<a href="mailto:danny@grynhaus.co.il">danny@grynhaus.co.il</a>

## 1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
אדריכל (מיופה כח)	דניאל גרינהאוז	065764888	37044			שטריקר 4 ת"א	03-6054448	054-4339933	03-6048006	<a href="mailto:danny@grynhaus.co.il">danny@grynhaus.co.il</a>

## 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר דרכון ארה"ה	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	אחסאנולה אשריאן	445011641	לי"ר	לי"ר	ארה"ב	03-6054448	054-4339933	03-6048006	

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל דניאל גרינהאוז	065764888	37044			שטריקר 4 תל-אביב	03-6054448	054-4339933	03-6048006	<a href="mailto:danny@grynhaus.co.il">danny@grynhaus.co.il</a>
מודד	ברני גטניו מודד	52602984	570			הירקון 67 בני-ברק	03-7541000	054-4920335	03-7516356	<a href="mailto:berni@datamap.com">berni@datamap.com</a>

**1.9 הגדרות בתוכנית**

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לי"ר	לי"ר

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

- ניוד זכויות ממגרש 84/1 למגרש 84/2 על מנת לאפשר בניית מבנה משרדים.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- שינוי חלוקת שטחי הבנייה בתחום התכנית מבלי לשנות את סה"כ השטח הכולל המותר לבנייה, וזאת ע"י העברת זכויות בנייה בסה"כ 5,466 מ"ר שטח עיקרי ו 1,093 מ"ר שטח שרות של המגרש המסומן בתשריט 84/1 למגרש המסומן בתשריט 84/2
- תכנון הבינוי במגרש



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

12.015	סה"כ שטח התוכנית – דונם
--------	-------------------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
					מ"ר	מגורים
					מס' יח"ד	
					מ"ר	דיוור מיוחד
					מס' יח"ד	
					מ"ר	מסחר
בהתאם לתביע רע/בת/2002		13,011	0	13,011	מ"ר	תעשייה
					מ"ר	מבני ציבור
					חדרים	תיירות /
					מ"ר	מלונאות

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

**3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית****3.1 ט בלת שטחים**

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				1,2	תעשייה
				3	דרך מאושרת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

**3.2 ט בלת שטחים**

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
90.2%	10,843	תעשייה		90.2%	10,843	תעשייה
9.8%	1,172	דרך מאושרת		9.8%	1,172	דרך מאושרת
100%	12,015	סה"כ		100%	12,015	סה"כ

## 4 יעודי קרקע ושימושים

<b>שם ייעוד: תעשייה</b>	<b>4.1</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.1.1</b>
בהתאם לתכנית רע/בת/2002	.א
<b>הוראות</b>	<b>4.1.2</b>
בהתאם לתכנית רע/בת/2002	.א

<b>שם ייעוד: דרך מאושרת</b>	<b>4.2</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.2.1</b>
בהתאם לתכנית רע/בת/2002	.א
	.ב
	.ג
<b>הוראות</b>	<b>4.2.2</b>
בהתאם לתכנית רע/בת/2002	.א

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב קיים ומצב מוצע**

מצב קיים																	
יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפימות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות	קווי בנין (מטר)				
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								סה"כ שטחי בניה	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
תעשייה	1	4,555	5,466 (120%)	1,093 (20% משרות)	-	-	-	-	40	-	-	5	3.5	3.5	3.5		
	2	6,288	7,545 (120%)	1,509 (20% משרות)	-	-	-	-	40	-	-	5	3.5	3.5	3.5		
	סה"כ	10,843	13,011	2,602	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		

מצב מוצע																	
יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפימות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות	קווי בנין (מטר)				
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								סה"כ שטחי בניה	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
תעשייה	1	4,555	-	-	-	-	-	-	40	-	-	5	3.5	3.5	3.5		
	2	6,288	13,011 (207%)	2,602 (20% משרות)	-	-	-	-	40	-	16	5	3.5	3.5	3.5		
	סה"כ	10,843	13,011	2,602	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		

**6. הוראות נוספות****6.1 חנייה**

החנייה תהיה בתחום המגרשים לפי תקן חניה של 1:30 דהיינו כל 30 מ"ר מבנה תעשייה מקום חנייה אחד. חנייה תת קרקעית בתחום גבולות המגרש בהתאם לתכנית רע/ בת/ 2002.

**6.2 היטל השבחה**

א. הו ועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.  
ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

**6.3 פיקוד העורף**

תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

**6.4 תכנית לצרכי רישום**

לאחר אישור תכנית זו, תוכן תכנית לצרכי רישום לאישור הועדה המקומית.

**6.5 תקן 5281**

כל היתרי הבנייה בתחום תכנית זו, ינתנו בכפוף להוראות תו תקן 5281 לבנייה ירוקה.  
תנאים להיתרי בנייה יהיו כקבוע במסמכי התקן התקף בעת הגשת הבקשה, תנאי למתן אישור איכלוס – אישור מכון התקנים על עמידה בכל דרישות התקן וזכאות תו תקן.

**6.6 חומרי גמר**

כל המבנים בתחום התכנית יהיו מחופים באבן טבעית, או חומר קשיח דומה באישור אדריכל העיר, החיפוי יבוצע עפ"י התקן המחייב. לא יותר חיפוי חיצוני בטיח או פסיפס על סוגיו השונים.

**6.7 נגר עילי**

תובטח תכסית פנוייה של 20% משטח התכנית לכל עומק הקרקע כדי לאפשר חילחול מי נגר עילי, תוך שימוש באמצעים להשהיית חילחול נגרץ  
תנאי למתן היתר בניה – אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון נגר.

**6.8 שיפוי**

תביעות לירידת ערך בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון ובנייה, במידה ותוגשנה ע"י מאן דבעי עקב אישורה של תכנית זו או חלק ממנה, יפוצה ע"י הבעלים ו/או יזמי התכנית. יוגש כתב שיפוי לוועדה המקומית.

**6.8 רישום הערת אזהרה**

תנאי למתן תוקף, רישום הערת אזהרה בלשכת רשם המקרקעין בדבר העברת זכויות בשטח עיקרי של 5,446.0 מ"ר ושטח שירות של 1,093 מ"ר ממגרש 84/1 למגרש 84/2 כך שלא נותרו זכויות בניה במגרש 84/1.

**7. ביצוע התוכנית**

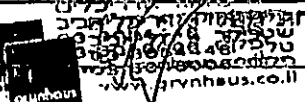
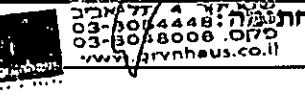
**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	לייר	

**7.2 מימוש התוכנית**

כעשר שנים ממתן תוקף

**8. חתימות**

תאריך: 30/06/2013		שם: דניאל גרינהאוז (מיופה כוח)	מגיש התוכנית
מספר זהות: 065764888		גרינהאוז אדריכלים	
תאריך: 30/06/2013		שם: דניאל גרינהאוז	עורך התוכנית
מספר זהות: 065764888		גרינהאוז אדריכלים	
תאריך: 30/06/2013		שם: דניאל גרינהאוז	יזם בפועל
מספר תאגיד:		גרינהאוז אדריכלים	
תאריך: 30/06/2013		שם: אחסאנולה אשריאן	בעל עניין בקרקע
מספר דרכון ארה"ב: 445011641			
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	